

**ANALISIS KASUS ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NO. 189 PK/PDT/2009 TENTANG KEABSAHAN KEPEMILIKAN  
DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**EDWIN ROLIN TAMPUBOLON**

***ABSTRACT***

*Nowadays a land title, possessed simultaneously by two different persons or corporations, is frequently found so that all construction work has to be stopped and abandoned because until the land title is certain, it will remain a conflict. The conflict is resulted from both owners who acknowledge having the proof of the title of a same plot of land. Such conflict can be observed in a case mentioned in the the Supreme Court's Ruling No.189 PK/PDT/2009. The research was a descriptive analysis using judicial normative method or legal library research. The role of the Judge in settling the case of the land title validity was to carry out his function and authority honestly and fairly, in which he had to be able to interpret the prevailing law actually and he also had to be brave to create a new law as a legal form. Based on the Judge' consideration in the Verdict No.189 PK/PDT/2009, it was pronounced that SHM 6036 Cilandak was void because SHM 897/Cilandak had been transferred in Deed 16 and Deed 17. SHM 897 was taken by the owner. It was manipulated to be declared missing, reported to the Police and requested to be reissued with a new SHM.. Consequently, by the objection of the Judge of the Supreme Court in the Ruling No.189 PK/PDT/2009, the Title Certificate No. 6036/Cilandak possessed by the claimant was annulled and he lost his right over the land. The significance of the Verdict on the defendant was that the Certificate No.897/Cilandak possessed by the defendant was pronounced valid and he has the right to occupy and own the land.*

***Keywords: Land Title Transfer, Double Title, Ruling***

**I. Pendahuluan**

Dewasa ini banyak terjadi kepemilikan ganda atas tanah yaitu dimiliki oleh dua orang yang berbeda atau dua badan hukum yang berbeda secara bersamaan sehingga segala kegiatan pembangunan dihentikan dan terbengkalai karena menjadi konflik sebelum terdapat kepemilikan secara pasti atas tanah tersebut, dimana kedua pemilik mengakui telah memiliki bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang sama.

Salah satu contoh kasus dapat kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 189 PK/PDT/2009. Dalam putusan tersebut duduk perkaranya adalah bahwa pada awal tahun 2000 Bapak dan Ibu Moeljono Soebandi berniat menjual sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan sertipikat hak milik No. 897 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II/21, RT. 02/04, seluas 728 M2 dan salah satu peminatnya adalah Bapak Heru Setia Budi, yang pada akhirnya antara Bapak Moeljono Soebandi dan Bapak Heru Setia Budi sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli. Kemudian kedua belah pihak dimaksud menghadap Notaris BR Ay. Mahyastoety Notonagoro, SH., selanjutnya dibuatkan Perjanjian Jual Beli No. 16, tanggal 3 Agustus 2000 dan Perjanjian No. 17, tanggal 3 Agustus 2000 tentang cara pembayaran. Bahwa setelah 1 bulan penandatanganan kedua akta dimaksud ternyata tidak ada realisasi pembayaran sesuai perjanjian dimaksud maka Bapak Moeljono Soebandi bermaksud membatalkan perjanjian tersebut, kemudian oleh Bapak Heru Setia Budi meminta Bapak Moeljono Soebandi untuk menandatangani Surat Kuasa untuk pengambilan Sertipikat.

Bahwa dalam hal ini ternyata Bapak Heru Setia Budi tidak juga mengembalikan Sertipikat tersebut dan sempat membuat Surat Pernyataan tertanggal 27 April 2001 di Kantor Notaris dimaksud yang pada pokoknya yang bersangkutan akan mengembalikan Sertipikat dimaksud dalam waktu 2 minggu saja dan berjanji bilamana lebih dari 2 minggu Bapak Heru Setia Budi akan memberikan jaminan rumah yang senilai dengan Sertipikat tersebut. Namun hal itu juga tidak dapat direalisasikan oleh Bapak Heru Setia Budi. Kemudian setelah berkali-kali Bapak Moeljono Soebandi meminta Sertipikat dimaksud kepada Bapak Heru Setia Budi tidak berhasil bahkan belakangan tidak dapat dijumpai lagi, Bapak Moeljono Soebandi melapor ke Kepolisian dan juga BPN Jakarta Selatan. Kemudian oleh BPN telah dilakukan prosedur menurut hukum yang mana telah diumumkan/diberitakan melalui surat kabar harian selama dua kali berturut-turut. Dan setelah 2 bulan lamanya semenjak pengumuman dari surat kabar sebagaimana dimaksud sebagaimana pada bantahan tersebut di atas, ternyata tidak ada pihak yang menyerahkan Sertipikat dimaksud, maka oleh BPN dikeluarkan Sertipikat baru sebagai pengganti SHM No. 6036.

Setelah sertipikat baru terbit, maka Bapak Moeljono Soebandi menjual tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No. 6036 kepada Ibu Astuti Budi Utami dengan jual beli dan dilakukan dihadapan Notaris E. Betty Budiyaniti Moesigit, SH dengan Akte Jual Beli No. 09/2003, tertanggal 26 Februari 2003. Dengan beralihnya tanah berikut bangunan rumah di atasnya, maka Ibu Astuti Budi Utami menempati tanah berikut bangunan rumah tersebut.

Disisi lain, berdasarkan sertipikat hak milik No. 897 mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Lebak Bulus II/21, RT. 02/04, seluas 728 M2, Bapak H. Heru Setia Budi adalah pemegang sertipikat hak milik tersebut melakukan perjanjian pengakuan hutang kepada Ny. Siti Maskayah dengan akta yang dibuatnya yakni Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 51 tanggal 30 Agustus 2000, berisi tentang pengakuan hutang sejumlah 1.000.000.000 dan apabila Bapak H. Heru Setia Budi wanprestasi terhadap isi akta tersebut, maka Bapak Heru Setia Budi bersedia mengalihkan jaminan sertipikat tersebut kepada Ny. Siti Maskayah. Namun setelah batas waktu yang ditentukan, Bapak Heru Setia Budi tidak dapat membayar hutang tersebut, sehingga Bapak Heru Setia Budi mengalihkan Sertipikat tersebut kepada Ny. Siti Maskayah. Sehingga beralihnya sertipikat hak milik No. 897 yang terletak di Jl. Lebak Bulus II/21, RT. 02/04, seluas 728 M2 kepada Ny. Siti Maskayah maka Ny. Siti Maskayah ingin menguasai tanah berikut bangunan tersebut tetapi tanah dan bangunan rumah tersebut sudah ditempati oleh Ny. Astuti Budi Utami, sehingga Ny. Siti Maskayah melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Ny. Astuti Budi Utami dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 15/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel yang dimenangkan oleh Ny. Siti Maskayah.

Setelah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memenangkan Ny. Siti Maskayah, maka Ny. Astuti Budi Utami melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta terhadap Ny. Siti Maskayah serta Bapak H. Heru Setia Budi dan banding tersebut menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan No. 56/PDT/2005.PT.DKI tertanggal 28 Maret 2005.

Selanjutnya Ny. Astuti Budi Utami melakukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Ny. Siti Maskayah serta Bapak H. Heru Setia Budi dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut berdasarkan Putusan No. 2510 K/Pdt/2006.

Selanjutnya Ny. Astuti Budi Utami melakukan upaya hukum terakhir melalui Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Ny. Siti Maskayah serta Bapak H. Heru Setia Budi. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 189 PK/Pdt/2009 yang menolak Peninjauan Kembali dari Ny. Astuti Budi Utami tersebut.

Maka perlu dipahami bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah- tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.<sup>1</sup>

Adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002 hal. 111

<sup>2</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaran

pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

M.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis dalam Buku Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat, artinya masih di anggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di negara ini, sebab sertifikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah menerapkan sistem negatif yang bukan murni tetapi sistem negatif berunsur positif. Sistem ini memberi makna sebagai berikut:

1. Negara tidak menjamin kebenaran data 100%
2. Pengumpulan data dilakukan dengan secermat-cermatnya sehingga didapatkan data yang akurat.
3. Data yang diperoleh sedemikian rupa diuji kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.
4. Data yang dikumpulkan itu diumumkan untuk menjangkau pendapat public tentang kebenaran data dan tujuan pendaftarannya.
5. Dibuka peluang bagi public untuk mengajukan keberatan/gugatan atas data dan tujuan pendaftaran tanah yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA maka setiap tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak.

Kewajiban mendaftarkan tanah menurut UUPA adalah sebagai berikut :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

---

<sup>3</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 178

<sup>4</sup> Tampil Ansari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Multi Grafik, Medan, 2007, hal .235

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian maka pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dan subjek yang bersangkutan, status haknya, serta beban-beban apa yang berada diatas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).<sup>5</sup>

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-hak atas tanah dan pengaturan dalam rangka membangun kehidupan masyarakat yang aman dan adil, diperlukan lembaga yang berhak memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dan pelayanan untuk urusan-urusan yang berkaitan dengan tanah. Lembaga yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional dibentuk dalam rangka melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 10 Tahun 2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dimana dalam Perpres tersebut BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) yang merupakan instansi vertikal. Berdasarkan Perpres tersebut BPN diberikan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Salah satu tugas pemerintahan yang diemban oleh BPN adalah melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum mengenai letak, batas dan luas tanah, status tanah dan subyek yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Selain UUPA juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

---

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981, hal. 41-42

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa Kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat *georeferensi* dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni :

1. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
2. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
  - a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang



tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Darisinitelah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

- b. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Tanah sering menjadi masalah perselisihan hukum dalam masyarakat, ada yang mengakui kepemilikan terhadap sebidang tanah, dan ada pula yang datang membantah pernyataan tersebut. Untuk itu dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaannya bagi pemegang hak agar dapat membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah. Seiring dengan berkembangnya zaman, daya berpikir masyarakat pun meningkat dengan membentuk suatu pembagian dalam pemerintahan dengan peraturan perundang-undangan untuk mengatur segala hal secara khusus berkaitan dengan tanah tersebut, di mana pelaksanaannya dilaksanakan dalam pembangunan jangka panjang dan secara merata di seluruh wilayah sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang bertujuan menciptakan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peranan hakim dalam memutuskan perkara Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah?

2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara gugatan penggugat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 189 PK/PDT/2009?
3. Bagaimana akibat hukum perdata dari Putusan Mahkamah Agung No. 189 PK/PDT/2009?

Berdasarkan permasalahan yang tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan hakim dalam menentukan keabsahan kepemilikan atas tanah.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara gugatan penggugat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 189 PK/PDT/2009.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung No. 189 PK/PDT/2009.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian dengan metode penulisan dengan pendekatan yuridis normatif (penelitian hukum normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
  - a. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ketentuan Keabsahan Kepemilikan dan Peralihan Hak Atas Tanah
  - b. Teori hukum Keabsahan Kepemilikan dan Peralihan Tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan hukum sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus bahasa

Indonesia. Selain itu, juga dilakukan penelitian lapangan (*field research*) dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder yang tidak diperoleh dalam penelitian kepustakaan dan data primer untuk mendukung analisis permasalahan yang telah dirumuskan.

Adapun untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dan dikaitkan dengan jenis penelitian hukum yang bersifat normatif maka teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*).

Mengingat sifat penelitian maupun objek penelitian, maka semua data yang diperoleh akan dianalisa secara *kualitatif*, dengan cara data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut katagori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk mencari jawaban terhadap masalah penelitian. Dengan menggunakan metode *deduktif* ditarik suatu kesimpulan dari data yang telah selesai diolah tersebut yang merupakan hasil penelitian.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>6</sup>

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>Wayan Suhendra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994), hal. 20

<sup>7</sup>Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal 25

Dalam rangka memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai Tata Cara untuk memperoleh Tanah yang tersedia, yang bergantung pada :<sup>8</sup>

1. Status tanah yang tersedia.
2. Status dari para pihak.
3. Ada atau tidaknya kesediaan dari pemilik tanah.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :<sup>9</sup>

1. Permohonan hak atas Tanah
2. Pemberian Hak baru.
3. Peralihan Hak (pemindahan hak).
4. Pembebasan Hak (Pelepasan Hak).
5. Pencabutan Hak.

Perolehan hak atas tanah merupakan hasil dari proses peralihan hak. Peralihan hak dapat terjadi karena dua hal yaitu beralih dan dialihkan. Pengertian "*beralih*" yaitu suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak, meninggal dunia sehingga haknya itu dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan "*dialihkan*" adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar haknya tersebut terlepas dari pemegang hak semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi akibat suatu "*perbuatan hukum*" tertentu misalnya oleh karena jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.

Peralihan hak yang dimaksud disini adalah peralihan hak yang terjadi akibat terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat.

---

<sup>8</sup>Sunaryo Basuki, "*Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*", Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005), hal. 2.

<sup>9</sup>Irene eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta, Trisakti, 2005), hal. 48.

- a. Perolehan hak atas tanah karena jual beli.
- b. Perolehan hak karena tukar-menukar.
- c. Hibah.
- d. Hibah wasiat.
- e. Waris

Sertipikat pengganti Hak atas tanah diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti. Pada dasarnya sertipikat pengganti diterbitkan sebagai pengganti sertipikat hak atas tanah yang telah mengalami kerusakan ataupun hilang atau sertipikat yang masih menggunakan blangko lama yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri ataupun sertipikat aslinya tidak diserahkan pemilik hak kepada pemilik hak yang baru pada saat lelang eksekusi terjadi.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun didalam sertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya. Jadi pada intinya bagi penulis pengertian, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya.

Hal-hal yang menyebabkan penggantian sertipikat :

- a. Apabila sertipikat itu rusak dan penyebab kerusakan tersebut tidak dipersoalkan apakah karena sengaja, lalai atau terjadi bencana alam dan lain-lain, sertipikat tersebut harus diganti dengan sertipikat yang baru.
- b. Apabila sertipikat itu hilang, juga tidak dipersoalkan penyebab hilangnya sertipikat tersebut, sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.
- c. Apabila sertipikat yang ada di tangan si pemegang hak masih menggunakan blangko sertipikat yang lama yang tidak dipergunakan lagi. Blanko sertipikat itu dicetak oleh Negara dan tetap terbuka kemungkinan perubahannya sesuai

dengan perubahan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat tersebut dapat diminta oleh pemegang hak untuk diganti dengan sertipikat yang baru dalam artian pengantiannya bersifat kualitatif.

- d. Apabila tanah tersebut dieksekusi lelang karena dijadikan obyek hak tanggungan dimana pemberi hak tanggungan (debitur) wanprestasi, si pemegang hak (debitur) tidak menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada pemegang pembeli lelang, maka sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.

Dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaats*), kekuasaan kehakiman merupakan badan yang sangat menentukan isi dan kekuatan kaidah-kaidah hukum positif. Kekuasaan kehakiman diwujudkan dalam tindakan pemeriksaan, penilaian dan penetapan nilai perilaku manusia tertentu serta menentukan nilai situasi konkret dan menyelesaikan persoalan atau konflik yang ditimbulkan secara imparsial berdasarkan hukum sebagai patokan objektif.<sup>10</sup>

Dalam kenyataannya, kewenangan kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh hakim. Istilah hakim itu sendiri mempunyai dua pengertian, yaitu yang pertama adalah orang yang mengadili suatu perkara di pengadilan, dan pengertian yang kedua adalah orang yang bijak.<sup>11</sup>

Pada dasarnya tugas hakim adalah memberi keputusan dalam setiap perkara atau konflik yang di hadapkan kepadanya, menetapkan hal-hal seperti hubungan hukum, nilai hukum dari perilaku, serta kedudukan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara, sehingga untuk dapat menyelesaikan perselisihan atau konflik secara imparsial berdasarkan hukum yang berlaku, maka hakim harus selalu mandiri dan bebas dari pihak manapun, terutama dalam mengambil suatu keputusan.<sup>12</sup>

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan

---

<sup>10</sup> Lili Rasjidi dan IraThania Rasjidi, Dasar-Dasar Filsafat dan teori Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 93

<sup>11</sup> Dikemukakan oleh Hasbie As-Shiddieqie, sebagaimana dimuat dalam H. Dudu Duswara Machmudin, Peranan Keyakinan Hakim dalam Memutus Suatu Perkara di Pengadilan, Majalah Hukum Varia Peradilan Edisi No. 251 Bulan Oktober 2006, Ikahi, Jakarta, 2006, hal. 52

<sup>12</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, Op. cit., hal.93-94

kepadanya.<sup>13</sup> Adapun pengertian dari mengadili itu adalah serangkaian tindakan hakim untuk menerima, memeriksa dan memutuskan suatu perkara berdasarkan asas bebas, jujur, dan tidak memihak di sidang pengadilan.<sup>14</sup>

Secara umum, putusan hakim dapat mengalihkan hak kepemilikan yang berada pada seseorang, mencabut kebebasan warga negara menyatakan tidak sah tindakan sewenang-wenang pemerintah terhadap masyarakat, memerintahkan instansi penegak hukum lain untuk memasukkan orang ke penjara, sampai dengan memerintahkan penghilangan hidup dari seorang pelaku tindak pidana.<sup>15</sup> Dalam putusan hakim harus dipertimbangkan segala aspek yang bersifat filosofis, sosiologis, dan yuridis namun hakim juga tak jarang dipengaruhi oleh aspek psikologi sebagai pertimbangan dari putusan tersebut sehingga keadilan yang ingin dicapai diwujudkan, dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*), keadilan masyarakat (*sosial justice*), dan keadilan moral (*moral justice*).<sup>16</sup>

Putusan hakim akan terasa begitu dihargai dan mempunyai nilai kewibawaan, jika putusan tersebut dapat merefleksikan rasa keadilan hukum masyarakat dan juga merupakan sarana bagi masyarakat pencari keadilan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.<sup>17</sup> Sebelum seorang hakim memutuskan suatu perkara, maka ia akan menanyakan kepada hati nuraninya sendiri, apakah putusan ini nantinya akan adil dan bermanfaat (kemashlahatan) bagi manusia ataukah sebaliknya, akan lebih banyak membawa kepada *kumudharatan*, sehingga untuk itulah diharapkan seorang hakim mempunyai otak yang cerdas dan disertai dengan hati nurani yang bersih.

---

<sup>13</sup> Menurut Pasal 1 butir (8) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP)

<sup>14</sup> Pengertian mengadili sebagaimana terdapat dalam pasal 1 butir (9) KUHP

<sup>15</sup> Dudu Duswara Machmudin, Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa), PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 53

<sup>16</sup> Lilik Mulyadi, Pergeseran Perspektif dari Mahkamah Agung Mengenai Putusan pemidanaan, Majalah Hukum Varia Peradilan Edisi No. 246 Bulan Mei 2006, Ikahi, Jakarta, 2006, hal. 21

<sup>17</sup> Ahmad Rifai, Penemuan Hukum oleh Hakim: Dalam Perspektif Hukum Progresif, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 3

Dalam melaksanakan tugasnya, hakim juga dipandang sebagai benteng terakhir dari cerminan keadilan di Indonesia maka dari itu hakim dituntut untuk bekerja secara profesional, bersih, arif, dan bijaksana serta mempunyai rasa kemanusiaan yang tinggi, dan juga menguasai dengan baik teori-teori ilmu hukum. Agar tercipta keadilan, kepastian dan manfaat dari penegakkan hukum itu sendiri.

Secara khusus, dalam putusan hakim dapat mengalihkan hak kepemilikan yang berada pada seseorang. Contohnya dalam perkara sengketa tanah seperti halnya apa yang sudah menjadi pemandangan umum, bahwa perkara-perkara yang ada di pengadilan sebagian besar adalah perkara sengketa tanah di tengah-tengah masyarakat kita, ini dapat dipahami sebab tanah memiliki nilai yang sangat tinggi dilihat dari kacamata apa pun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.<sup>18</sup>

Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apa pun. Hal itu sudah dilakukan jauh sebelum kebudayaan terbentuk. Artinya sudah demikian adanya sejak zaman manusia purba. Sehingga terjadi carut-marut sengketa tak berujung dan ini menyebabkan tanah menjadi tidak bisa dimanfaatkan oleh pihak mana pun.

Dalam hal ini hakim dalam memutuskan perkara Nomor 189 PK/PDT/2009 mempunyai pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa yang dipermasalahkan adalah keabsahan SHM (Sertipikat Hak Milik) No. 6036/Cilandak apakah benar sebagai pengganti SHM 897/Cilandak. Ada 2 (dua) transaksi terhadap Ny. Nelly Moeljono yaitu terhadap Pemohon PK/Pembantah dan terhadap Termohon PK II.
2. Bahwa SHM 6036 Cilandak adalah cacat hukum karena SHM 897/Cilandak telah dialihkan dengan akte 16 dan ditambah akta 17. Oleh pemilik SHM 897 akan dicabut. Kemudian direkayasa SHM itu seolah-olah hilang, lapor ke Polisi dan minta dibuatkan SHM yang baru yaitu SHM 6036/Cilandak.

---

<sup>18</sup>Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan khusus Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hal. 1



3. Dengan dasar jual beli Ny. Nelly Moeljono Soebandi dengan Pemohon PK tidak sah karena transaksi semula belum dibatalkan.
4. Bahwa dalam SHM 6036/Cilandak pun tidak menyebut pengganti SHM semula No. 897 yang dianggap hilang.
5. Jika pemohon PK benar secara fisik menguasai objek perkara, mengapa tidak mengikutsertakan Ny. Nelly selaku penjual, dan Bank Niaga sebagai pihak yang berkepentingan memberi kredit dengan jaminan SHM 6036/Cilandak tersebut.
6. Novum yang diajukan Pemohon PK tidak dapat dibenarkan dengan alasan sebagai berikut :
  - PK I pengaduan/Laporan Polisi tidak relevan, tidak ada sangkut paut
  - PK II putusan PN tidak ada sangkut paut dengan Pemohon PK
  - PK III pembatalan akte no. 16 dan 17 dalam tidak lanjut putusan PN
  - PK IV tidak menyangkut nama Pemohon PK
  - PK V pernyataan N.T. Moeljono akan mencabut berhubung dengan Turut Terbantah
  - PK VI tidak ada sangkut paut dengan Pemohon PK
  - PK VII Sertipikat hak tanggungan seluruhnya dengan SHM 6036, tidak menyangkut pihak perkara.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Astuti Budi Utami tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak.

Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, pertimbangan hukum adalah pemikiran pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang di periksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.

Dalam sebuah putusan bagian pertimbangan adalah bagian yang dimulai dengan tentang pertimbangan hukumnya atau tentang hukumnya yang memuat:<sup>19</sup>

1. Gambaran tentang bagaimana hakim mengkualifisir, yaitu mencari dan menemukan hukum yang harus diterapkan pada suatu fakta dan kejadian yang diajukan.
2. Penilaian hakim tentang fakta-fakta yang diajukan.
3. Pertimbangan hakim secara kronologis dan rinci setiap item, baik dari pihak penggugat maupun tergugat.
4. Dasar hukum yang digunakan hakim dalam menilai fakta dan memutus perkara, hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>20</sup>

Dasar pertimbangan majelis hakim terhadap peninjauan kembali penggugat adalah :

1. Bahwa yang dipermasalahkan adalah keabsahan SHM (Sertipikat Hak Milik) No. 6036/Cilandak apakah benar sebagai pengganti SHM 897/Cilandak. Ada 2 (dua) transaksi terhadap Ny. Nelly Moeljono yaitu terhadap Pemohon PK/Pembantah dan terhadap Termohon PK II.
2. Bahwa SHM 6036 Cilandak adalah cacat hukum karena SHM 897/Cilandak telah dialihkan dengan akte 16 dan ditambah akta 17. Oleh pemilik SHM 897 akan dicabut. Kemudian direkayasa SHM itu seolah-olah hilang, lapor ke Polisi dan minta dibuatkan SHM yang baru yaitu SHM 6036/Cilandak.

---

<sup>19</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pengadilan Agama*, Cet VI, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2005, hal. 263-264.

<sup>20</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hal.140.

3. Dengan dasar jual beli Ny. Nelly Moeljono Soebandi dengan Pemohon PK tidak sah karena transaksi semula belum dibatalkan.
4. Bahwa dalam SHM 6036/Cilandak pun tidak menyebut pengganti SHM semula No. 897 yang dianggap hilang.
5. Jika pemohon PK benar secara fisik menguasai objek perkara, mengapa tidak mengikutsertakan Ny. Nelly selaku penjual, dan Bank Niaga sebagai pihak yang berkepentingan memberi kredit dengan jaminan SHM 6036/Cilandak tersebut.
6. Novum yang diajukan Pemohon PK tidak dapat dibenarkan dengan alasan sebagai berikut :
  - PK I pengaduan/Laporan Polisi tidak relevan, tidak ada sangkut paut
  - PK II putusan PN tidak ada sangkut paut dengan Pemohon PK
  - PK III pembatalan akte no. 16 dan 17 dalam tidak lanjut putusan PN
  - PK IV tidak menyangkut nama Pemohon PK
  - PK V pernyataan N.T. Moeljono akan mencabut berhubung dengan Turut Terbantah
  - PK VI tidak ada sangkut paut dengan Pemohon PK
  - PK VII Sertipikat hak tanggungan seluruhnya dengan SHM 6036, tidak menyangkut pihak perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh ASTUTI BUDI UTAMI tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak.

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Agung/Pembaca III, Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH, MA, berpendapat lain dengan bahwa alasan-alasan PK tersebut khususnya novum PK II dan IV dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Judex Juris/Judex Facti telah tidak cermat dalam menerapkan hukum pembuktian, karena berdasarkan bukti P-4 dan P-6 dikukuhkan dengan novum PK II (putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap) yaitu Termohon PK II telah wanprestasi dan Akta No. 16-17 terkait dengan penjualan tanah obyek terletak di Jalan Lebak Bulus II/21 telah dibatalkan

Catatan : bukti TPK II adalah putusan perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap.

- Mengenai keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 6036 sebagai pengganti dari Sertipikat Hak Milik No. 897 menurut saksi Terbantah (Ibu Fande W, SH dan BPN) bahwa Sertipikat Hak Milik No. 897 telah dicoret dan eksistensi Sertipikat Hak Milik No. 6036 diperkuat dengan novum PK IV yaitu putusan peradilan TUN yang sudah berkekuatan hukum tetap, bahwa Sertipikat Hak Milik No. 6036 belum pernah dibatalkan.

Setelah kasus tersebut dideskripsikan selanjutnya akan dilakukan analisis hukum dengan memberikan argumentasi-argumentasi hukum (*legal reasoring*) terhadap kasus tersebut khususnya mengenai dasar pertimbangan Hakim tentang keabsahan kepemilikan tanah.

Pokok penting dalam pertimbangan hakim ialah tentang bukti baru yang diajukan oleh Pemohon PK yaitu :

1. Bahwa yang dipermasalahkan adalah keabsahan SHM (Sertipikat Hak Milik) No. 6036/Cilandak apakah benar sebagai pengganti SHM 897/Cilandak. Ada 2 (dua) transaksi terhadap Ny. Nelly Moeljono yaitu terhadap Pemohon PK/Pembantah dan terhadap Termohon PK II.
2. Bahwa SHM 6036 Cilandak adalah cacat hukum karena SHM 897/Cilandak telah dialihkan dengan akte 16 dan ditambah akta 17. Oleh pemilik SHM 897 akan dicabut. Kemudian direkayasa SHM itu seolah-olah hilang, lapor ke Polisi dan minta dibuatkan SHM yang baru yaitu SHM 6036/Cilandak.
3. Dengan dasar jual beli Ny. Nelly Moeljono Soebandi dengan Pemohon PK tidak sah karena transaksi semula belum dibatalkan.
4. Bahwa dalam SHM 6036/Cilandak pun tidak menyebut pengganti SHM semula No. 897 yang dianggap hilang.
5. Jika pemohon PK benar secara fisik menguasai objek perkara, mengapa tidak mengikutsertakan Ny. Nelly selaku penjual, dan Bank Niaga sebagai

pihak yang berkepentingan memberi kredit dengan jaminan SHM 6036/Cilandak tersebut.

Dalam hal ini dasar pertimbangan hakim tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku karena novum yang diajukan Pemohon PK tidak dapat dibenarkan dengan alasan adanya dua transaksi yang dilakukan oleh Ny. Nelly Moeljono terhadap SHM 897/Cilandak dimana SHM 897/Cilandak telah dialihkan sebagaimana akte nomor 16 dan akte nomor 17 yang kemudian direkayasa untuk memohon SHM terbaru (SHM 6036/Cilandak) dengan alasan SHM 897/Cilandak hilang, dan Ny. Nelly Moeljono melakukan transaksi lagi terhadap tanah yang sama kepada pemohon PK sehingga transaksi tersebut tidak sah dan novum yang diajukan oleh pemohon PK tidak relevan. Sehingga sudah sepatutnya hakim PK menolak semua peninjauan kembali yang diajukan oleh pemohon PK tersebut.

Putusan Majelis Hakim PK pada gugatan nomor 189 PK/PDT/2009 ialah menolak permohonan peninjauan kembali karena tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak.

Akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor 189 PK/PDT/2009 adalah menguatkan putusan kasasi sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 6036/Cilandak yang dimiliki penggugat tersebut dinyatakan batal oleh hakim dan penggugat tidak berhak atas kepemilikan tanah tersebut dan akibat putusan tersebut terhadap tergugat sertipikat yang sah adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 897/Cilandak yang dimiliki tergugat dan tergugat berhak menguasai dan memiliki tanah tersebut berdasarkan Peninjauan Kembali yang diajukan tergugat ke Mahkamah Agung.

#### **IV. Kesimpulan Dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Peranan Hakim PK dalam memutuskan perkara keabsahan kepemilikan atas tanah yaitu dengan menimbang novum PK yang dimunculkan oleh pemohon PK dan atas dasar itu hakim menimbang bahwa novum yang dimunculkan oleh pemohon PK tidak relevan atas pokok putusan kasasi Nomor 2510 K/Pdt/2006 sehingga majelis hakim PK menguatkan putusan kasasi tersebut.

2. Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara permohonan PK Nomor 189 PK/PDT/2009 ialah adanya dua transaksi yang dilakukan oleh Ny. Nelly Moeljono terhadap SHM 897/Cilandak dimana SHM 897/Cilandak telah dialihkan sebagaimana akte nomor 16 dan akte nomor 17 yang kemudian direkayasa untuk memohon SHM terbaru (SHM 6036/Cilandak) dengan alasan SHM 897/Cilandak hilang, dan Ny. Nelly Moeljono melakukan transaksi lagi terhadap tanah yang sama kepada pemohon PK sehingga transaksi tersebut tidak sah dan novum yang diajukan oleh pemohon PK tidak relevan.
3. Akibat hukum putusan Mahkamah Agung Nomor 189 PK/PDT/2009 adalah menguatkan putusan kasasi sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 6036/Cilandak yang dimiliki penggugat tersebut dinyatakan batal oleh hakim dan penggugat tidak berhak atas kepemilikan tanah tersebut dan akibat putusan tersebut terhadap tergugat sertipikat yang sah adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 897/Cilandak yang dimiliki tergugat dan tergugat berhak menguasai dan memiliki tanah tersebut berdasarkan Peninjauan Kembali yang diajukan tergugat ke Mahkamah Agung.

#### **B. Saran**

1. Disarankan agar dalam memutuskan perkara keabsahan kepemilikan atas tanah hakim dalam memutuskan perkara kepemilikan atas tanah harus berdasarkan asas-asas dan undang-undang yang berlaku.
2. Hendaknya hakim pengadilan dalam memutus perkara tersebut tidak berpihak dan menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan agar terciptanya kepastian hukum bagi para pihak.
3. Hendaknya BPN dalam menerbitkan sertipikat pengganti harus lebih teliti dan sesuai prosedur penerbitan agar tidak terjadi kepemilikan ganda atas sertipikat yang diterbitkan oleh BPN karena kelalaian dalam proses penerbitan.

#### **V. Daftar Pustaka**

- Achmad, Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002.
- Ansari, Tampil Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata Pengadilan Agama*, Cet VI, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2005.
- Basuki, Sunaryo, “*Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*”, Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005).
- Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003
- Eka, Irene Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta, Trisakti, 2005).
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981.
- Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Mulyadi, Lilik, *Pergeseran Perspektif dari Mahkamah Agung Mengenai Putusan pemidanaan*, Majalah Hukum Varia Peradilan Edisi No. 246 Bulan Mei 2006, Ikahi, jakarta, 2006.
- Rasjidi, Lili dan IraThania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Rifai, Ahmad, *Penemuan Hukum oleh Hakim: Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Suhendra, Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994).
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan khusus Pertanahan*, Kepusatakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- Yamin, Mhd. Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 1 butir (8) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Pasal 1 butir (9) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Dikemukakan oleh Hasbie As-Shiddieqie, sebagaimana dimuat dalam H. Duda  
Duswara Machmudin, Peranan Keyakinan Hakim dalam Memutus Suatu  
Perkara di Pengadilan, Majalah Hukum Varia Peradilan Edisi No. 251  
Bulan Oktober 2006, Ikahi, Jakarta, 2006.